



ZWISCHENMITTEILUNG
1. JANUAR – 31. MÄRZ 2021





HIGHLIGHTS Q1 2021



ERTRAGSKENNZAHLEN

10,8

in EUR Millionen
FFO I (nach Steuern,
vor Minderheiten),
nach EUR 9,6 Millionen
im Q1 2020

21,1

in EUR Millionen
MIETERTRÄGE,
nach EUR 22,0 Millionen
im Q1 2020



FINANZKENNZAHLEN

49,5

in %
**NETTOVERSCHULDUNGS-
GRAD (NET-LTV)**,
nach 50,0% Ende 2020

1,69

in % p. a.
**DURCHSCHNITTLICHE
NOMINALE ZINSKOSTEN –**
Rückgang um 2 Basispunkte
gegenüber Jahresende 2020

6,01

in EUR
**NET ASSET VALUE
(NAV JE AKTIE,
UNVERWÄSSERT)**,
nach EUR 5,91
zum Jahresende 2020



PORTFOLIOENTWICKLUNG

1,4

in EUR Milliarden
PORTFOLIOWERT,
unverändert gegenüber
Jahresende 2020

85,4

in EUR Millionen
ANNUALISIERTE MIETERTRÄGE,
nach EUR 85,6 Millionen
zum Jahresende 2020

23.265

in m²
VERMIETUNGSLEISTUNG
(VJ: 47.200 m²) – pro Rata über dem lang-
jährigen Jahresdurchschnitt von 80.000 m²

4,8

in Jahren
WALT,
konstant zum
Jahresende 2020

7,8

in %
EPRA-LEERSTANDSQUTE*,
nach 6,9%
zum Jahresende 2020

* Exkl. zur Veräußerung gehaltener Immobilien

Legende zur Navigation durch
die Zwischenmitteilung:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite
innerhalb der Zwischenmitteilung



Verweis auf Internetseiten

INHALTSVERZEICHNIS

4	BRIEF DES VORSTANDS	17	KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS
		18	Konzerngewinn- und -verlustrechnung
		19	Konzerngesamtergebnisrechnung
		20	Konzernbilanz
		22	Konzernkapitalflussrechnung
		24	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
		26	Konzernanhang
5	DEMIRE IM ÜBERBLICK	36	IMPRESSUM
5	Konzernkennzahlen		
6	Portfolio-Highlights		
7	KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT		
7	Überblick		
9	Wirtschaftsbericht		
16	Chancen und Risiken		
16	Nachtragsbericht		



BRIEF DES VORSTANDS	4
DEMIRE IM ÜBERBLICK	5
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	7
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	17
IMPRESSUM	36

BRIEF DES VORSTANDS

Liebe Aktionärinnen, liebe Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

nach dem besonderen Jahr 2020, das für die DEMIRE trotz der gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten mit Rekordergebnissen endete, hat auch das neue Geschäftsjahr gut begonnen. Obwohl wir nach wie vor mit Einschränkungen und Unsicherheiten durch die Corona-Pandemie umgehen müssen, kann die DEMIRE in den ersten drei Monaten des Jahres 2021 auf einen im Rahmen der Erwartungen positiven Geschäftsverlauf zurückblicken. Grundlage für die erneut guten Ergebnisse bilden nach wie vor unser breit aufgestelltes Portfolio und unser aktives Asset Management. Hier die Eckdaten im Einzelnen:

- Die Mieterträge belaufen sich verkaufsbedingt und erwartungsgemäß nach EUR 22,0 Millionen im Vorjahr auf EUR 21,1 Millionen.
- Die Funds From Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) steigen von EUR 9,6 Millionen auf EUR 10,8 Millionen.
- Mit mehr als 23.000 m² startete auch die Vermietungsleistung stark in das Jahr.
- Die EPRA-Leerstandsquote bleibt mit 7,8 % (exkl. zur Veräußerung gehaltener Immobilien) auf einem zufriedenstellenden Niveau; der WALT bleibt konstant bei 4,8 Jahren.
- Seit Beginn der Pandemie sind etwa 5,5 % der Mieten Corona-bedingt ausstehend.
- Der NAV je Aktie (unverwässert) steigt gegenüber dem Jahresende 2020 um 10 Eurocent auf EUR 6,01.
- Der Nettoverschuldungsgrad (LTV) liegt mit 49,5 % um 0,5 Prozentpunkte unter dem Wert zum Bilanzstichtag; die Liquidität bleibt zum Stichtag mit EUR 155,2 Millionen komfortabel.

Trotz der positiven Geschäftsentwicklung im ersten Quartal 2021 bleibt die Unsicherheit in den Märkten weiterhin bestehen und die konkreten Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft sind nach wie vor nicht in letzter Konsequenz absehbar. Hoffnung geben uns aber die Impffortschritte und die sich langsam verbessernden Inzidenzwerte. Die Immobilienpreise zeigen sich zurzeit weiter sehr robust.

Wir sind davon überzeugt, dass die DEMIRE auch im Fall eines länger andauernden Lockdowns gut aufgestellt ist. Davon zeugt auch der Ablauf der virtuellen Hauptversammlung der Gesellschaft Ende April, auf der die Aktionäre den Kurs des Vorstands bestätigt und die Auszahlung einer Dividende von 62 Eurocent mit überwältigender Mehrheit beschlossen haben. Die DEMIRE wird den erfolgreichen und langfristig ausgerichteten Kurs fortsetzen: Wir fokussieren uns auf unsere bewährte „REALize Potential“-Strategie mit dem unternehmerischen Fokus auf Objekte in ABBA-Lagen, unser aktives Asset Management und den konstruktiven Dialog mit unseren Mietern.

Dass unsere Wachstumsstrategie greift, konnten wir zuletzt wieder mit dem Ankauf des attraktiven Büroobjektes Cielo in Frankfurt unter Beweis stellen, dessen Vollzug wir zur Jahresmitte erwarten. Auf der Verkaufsseite konnten wir ein Objekt in Ansbach nach erfolgreicher Repositionierung deutlich über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert veräußern; das Closing wird im Juni erwartet.

Die erfolgreiche Akquisition von Cielo, die guten Entwicklungen des ersten Quartals sowie die Eindrücke aus der Zeit nach dem Stichtag geben für die kommenden Monate Anlass zu vorsichtigem Optimismus. So ist und bleibt es das erklärte Ziel der DEMIRE, den Wert des Portfolios durch aktives Portfoliomanagement auch in diesem Jahr weiter zu steigern.

Frankfurt am Main, 12. Mai 2021

Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)



BRIEF DES VORSTANDS	4
DEMIRE IM ÜBERBLICK	5
Konzernkennzahlen	5
Portfolio-Highlights	6

KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	7
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	17
IMPRESSUM	36

DEMIRE IM ÜBERBLICK

Konzernkennzahlen

in TEUR	01.01.2020 – 31.03.2020	01.01.2021 – 31.03.2021
ERGEBNISKENNZAHLEN		
Mieterträge	22.047	21.148
Ergebnis aus der Vermietung	17.298	17.729
EBIT	12.871	16.577
Finanzergebnis	– 4.891	– 5.266
EBT	7.980	11.311
Periodenergebnis	6.844	9.409
Periodenergebnis der Anteilseigner des Mutterunternehmens	6.169	8.736
Periodenergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	0,06/0,06	0,08/0,08
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	9.627	10.778
FFO I je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	0,09/0,09	0,10/0,10

	31.12.2020	31.03.2021
PORTFOLIOKENNZAHLEN		
Immobilien (Anzahl)	75	75
Marktwert (in EUR Millionen)	1.441,5	1.441,5
Vertragsmieten (in EUR Millionen)	85,6	85,4
Mietrendite (in %)	5,9	5,9
EPRA-Leerstandsquote* (in %)	6,9	7,8
WALT (in Jahren)	4,8	4,8

* Exkl. zur Veräußerung gehaltener Immobilien

in TEUR	31.12.2020	31.03.2021
BILANZKENNZAHLEN		
Bilanzsumme	1.625.311	1.685.495
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.426.291	1.413.155
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	31.000	49.000
Bestandsportfolio gesamt	1.457.291	1.462.155
Finanzverbindlichkeiten	829.712	878.460
Zahlungsmittel	101.620	155.243
Nettofinanzverbindlichkeiten	728.092	723.217
Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV) (in %)	50,0	49,5
Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	598.041	606.263
Eigenkapitalquote (in %)	36,8	36,0
Nettovermögenswert (NAV) für den Berichtszeitraum	557.956	565.532
NAV (unverwässert/verwässert)	625.340/625.850	634.321/634.831
Aktienanzahl in Tausend (unverwässert/verwässert)	105.772/106.282	105.513/106.023
NAV je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	5,91/5,89	6,01/5,99



BRIEF DES VORSTANDS	4
DEMIRE IM ÜBERBLICK	5
Konzernkennzahlen	5
Portfolio-Highlights	6
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	7
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	17
IMPRESSUM	36

Portfolio-Highlights

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2021

1,4

in EUR Milliarden
**MARKTWERT DES
 IMMOBILIENPORTFOLIOS**

8,00

in EUR/m²
DURCHSCHNITTSMIETE
 über den Gesamtbestand

75

Assets an **59 STANDORTEN**
 in 15 Bundesländern

7,8

in %
EPRA-LEERSTAND*
 über das Portfolio

85,4

in EUR Millionen
ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN

5,9

in %
BRUTTOMIETRENDITE

64,8

in %
BÜROANTEIL
 des Gesamtportfolios
 nach Marktwert

4,8

in %
DURCHSCHNITTLICHE RESTLAUFZEIT
 der Mietverträge (WALT)

* Exkl. zur Veräußerung gehaltener Immobilien





BRIEF DES VORSTANDS	4
DEMIRE IM ÜBERBLICK	5
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	7
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	9
Chancen und Risiken	16
Nachtragsbericht	16
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	17
IMPRESSUM	36

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

für den Berichtszeitraum 1. Januar bis 31. März 2021

Überblick

Geschäftsentwicklung

Die Geschäfte der DEMIRE entwickelten sich in den ersten drei Monaten 2021 gut. Die wesentlichen Kennzahlen des Konzerns liegen trotz der Corona-Pandemie auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums oder leicht darüber und entsprechen damit der Erwartung und Planung des Vorstands. Nach wie vor gestalten sich die Auswirkungen der Pandemie auf die DEMIRE verkräft- und beherrschbar. Die konsequente Umsetzung der „REALize Potential“-Strategie, der Ergebnisbeitrag aus den Akquisitionen sowie der Verkauf zahlreicher kleinerer, nicht strategischer Objekte im letzten Geschäftsjahr bilden eine stabile Grundlage für eine solide Entwicklung im Jahr 2021 und die Zeit darüber hinaus. Die Maßnahmen tragen auch entscheidend dazu bei, die negativen Auswirkungen der Pandemie auf die Geschäftsentwicklung auch im Jahr 2021 wirkungsvoll zu begrenzen.

Die Kennzahlen der DEMIRE entwickelten sich in den ersten drei Monaten 2021 insgesamt positiv:

- Die Mieterträge belaufen sich erwartungsgemäß auf EUR 21,1 Millionen, nach EUR 22,0 Millionen im Vorjahr.
- Die Funds From Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) wachsen um 12,0% auf EUR 10,8 Millionen.
- Die Vermietungsleistung ist mit mehr als 23.000 m² in den ersten drei Monaten 2021 erneut stark.
- Die EPRA-Leerstandsquote (exkl. zur Veräußerung gehaltener Immobilien) bleibt mit 7,8% auf einem zufriedenstellenden Niveau, der WALT bleibt konstant bei 4,8 Jahren.
- Der NAV je Aktie (unverwässert) steigt auf EUR 6,01, ein Zuwachs von 10 Eurocent gegenüber Ende 2020.

- Der Nettoverschuldungsgrad (LTV) sinkt auf 49,5%, die Liquidität zum Stichtag ist mit EUR 155,2 Millionen komfortabel.
- Die durchschnittlichen nominalen Finanzierungskosten sinken erneut leicht auf 1,69%, bis 2024 bestehen keine nennenswerten Fälligkeiten.

Auswirkungen von COVID-19 auf die Geschäftsentwicklung

Trotz des erneuten, Corona-bedingten Lockdowns seit Dezember 2020 entwickelte sich das Geschäft der DEMIRE im ersten Quartal weiter gut. Dies ist nach wie vor auch dem diversifizierten Portfolio zu verdanken.

Das vom Vorstand bereits unmittelbar nach Ausbruch der Pandemie im März 2020 verabschiedete Maßnahmenpaket, das insbesondere Effizienzmaßnahmen und Liquiditätssicherung umfasst, wird weiterhin umgesetzt. Die Liquiditätslage zum Stichtag ist mit EUR 155,2 Millionen komfortabel. Sowohl die Auszahlung der Dividende im Mai 2021 als auch die Kaufpreiszahlung für das Büroobjekt Cielo können aus der vorhandenen Liquidität bedient werden. So sieht sich die DEMIRE gut gerüstet, sich in dieser besonderen Situation ergebende Wachstumsopportunitäten zu nutzen und den Wert des Portfolios durch aktives Portfoliomanagement weiter zu steigern.

Für die ersten drei Monate 2021 stehen Mieten in Höhe von rund EUR 1,8 Millionen aus. Das entspricht 2,2% der erwarteten Jahresmiete 2021 oder 8,5% der erwarteten Miete des ersten Quartals 2021. Bis Ende April, also für die ersten vier Monate 2021, sind Mieten in Höhe von rund EUR 2,2 Millionen ausstehend. Das entspricht 2,7% der erwarteten Jahresmiete 2021 oder 7,9% der erwarteten Miete der ersten vier Monate 2021.

Für das Jahr 2020 sind unterdessen zum Stichtag noch EUR 3,4 Millionen oder 4,6% der Miete ausstehend. Im Jahr 2021 sind damit bereits EUR 0,6 Millionen der für 2020 ausstehenden Mieten nachgezahlt worden. Nach wie vor gilt, dass die nicht gezahlten Mieten buchhalterisch als Forderung betrachtet werden.



BRIEF DES VORSTANDS	4
DEMIRE IM ÜBERBLICK	5
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	7
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	9
Chancen und Risiken	16
Nachtragsbericht	16
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	17
IMPRESSUM	36

Bestätigung der Prognose für das Geschäftsjahr 2021

Vor dem Hintergrund dieser positiven Entwicklung des ersten Quartals 2021 und in der Erwartung, dass mit zunehmender Durchimpfung der Bevölkerung der Lockdown in Deutschland zum Sommer Schritt für Schritt aufgehoben wird, bestätigt der Vorstand die Prognose für das Geschäftsjahr 2021: Die Mieterträge werden zwischen EUR 80 und 82 Millionen (2020: EUR 87,5 Millionen) liegen. Für die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) wird ein Wert zwischen EUR 34,5 und 36,5 Millionen (2020: EUR 39,2 Millionen) erwartet.

Immobilienportfolio

Gegenüber dem Jahresende 2020 blieb das Portfolio zum Stichtag 31. März 2021 unverändert. Es besteht aus 75 Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Gebäudefläche von rund 1,0 Millionen m² und einem Marktwert von insgesamt rund EUR 1,4 Milliarden. Darin enthalten sind fünf Objekte, für die ein Kaufvertrag abgeschlossen wurde und die im laufenden Geschäftsjahr übergeben werden. Die letzte externe Immobilienbewertung des Portfolios erfolgte zum 31. Dezember 2020.

Die EPRA-Leerstandsquote (exkl. zur Veräußerung gehaltener Immobilien) des Portfolios zum Stichtag 31. März 2021 belief sich auf 7,8% gegenüber dem Stand von 6,9% zum 31. Dezember 2020. Der WALT beläuft sich zum 31. März 2021 auf 4,8 Jahre und ist damit gegenüber dem Jahresende 2020 konstant. Im Berichtszeitraum hat die DEMIRE eine Vermietungsleistung von rund 23.000 m² erreicht; davon entfallen rund 44,0% auf Neuvermietungen und rund 56,0% auf Anschlussvermietungen.

Durch aktives Portfoliomanagement und erfolgreiche Repositionierung zahlreicher Objekte wurde die Abhängigkeit vom Mieter GMG/Deutsche Telekom reduziert und die Mieterbasis weiter diversifiziert. Nachdem Ende 2018 noch 30,4% der Vertragsmieten auf die GMG entfielen, hat sich dieser Wert nunmehr auf 14,2% mehr als halbiert.

TOP-10-MIETER (PER 31.03.2021)

Nr.	Mieter	Nutzungsart	Vertragsmieten p. a.* in EUR Mio.	in % von Gesamt
1	GMG/Dt. Telekom	Büro	12,1	14,2
2	Imotex	Handel	5,4	6,3
3	GALERIA Karstadt Kaufhof	Handel	3,7	4,3
4	Bima Bundesanstalt für Immobilien- aufgaben	Büro	2,0	2,4
5	Momox GmbH	Logistik	1,8	2,2
6	Roomers	Hotel	1,8	2,2
7	Sparkasse Südholstein	Büro	1,7	2,0
8	ThyssenKrupp	Büro	1,7	2,0
9	comdirect bank AG	Büro	1,2	1,4
10	Barmer	Büro	1,2	1,3
Summe			32,8	38,4
Sonstige			52,6	61,6
Gesamt			85,4	100,0

* Nach annualisierter Vertragsmiete exkl. Nebenkosten



BRIEF DES VORSTANDS 4

DEMIRE IM ÜBERBLICK 5

KONZERNZWISCHEN-

LAGEBERICHT 7

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 9

Chancen und Risiken 16

Nachtragsbericht 16

KONZERN-

ZWISCHENABSCHLUSS 17

IMPRESSUM 36

PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN

	Anzahl Immobilien	Marktwert in EUR Mio.	Anteil in %	Mietfläche (in Tsd. m ²)	Marktwert/m ²	Vertragsmiete in EUR Mio. p. a.	Vertragsmiete pro m ²	Mietrendite in %	EPRA-Leerstandsquote in %*	WALT in Jahren
Büro	52	933,8	64,8	583,5	1.600,2	53,7	8,77	5,7	10,0	4,0
Einzelhandel	17	360,7	25,0	220,1	1.639,2	23,2	9,06	6,4	2,3	6,2
Logistik & Sonstige	6	147,0	10,2	185,6	792,0	8,6	4,30	5,9	9,8	6,3
Gesamt 31.03.2021	75	1.441,5	100,0	989,2	1.457,2	85,4	8,00	5,9	7,8	4,8
Gesamt 31.12.2020	75	1.441,5	100,0	989,1	1.457,2	85,6	8,00	5,9	6,9	4,8
Veränderung (in %/PP)	-	-	-	-	-	-0,2%	-	-	+0,9 PP	-

* Exklusiv zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Wirtschaftsbericht

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

ERTRAGSLAGE

In den ersten drei Monaten 2021 erzielt der DEMIRE-Konzern Mieterträge von insgesamt EUR 21,1 Millionen (Vorjahr: EUR 22,0 Millionen). Die Mieterträge gingen aufgrund von Verkäufen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 4,1 % zurück. Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien erhöht sich um 2,5 % auf EUR 17,7 Millionen (Vorjahr: 17,3 Millionen). Der Anstieg resultiert aus einem verbesserten Nebenkostensaldo. Gegenläufig wirken Objektverkäufe. Verkaufserlöse wurden nicht erzielt (Vorjahr: EUR 5,7 Millionen). Das Veräußerungsergebnis von EUR –0,1 Millionen ist bedingt durch transaktionsbezogene Rechts- und Beratungskosten für den Verkauf eines Objekts in Ansbach, der aber noch nicht vollzogen ist (Vorjahr: EUR –1,0 Millionen). Dieses Objekt wird mit einem Aufschlag gegenüber dem Buchwert zum 31. Dezember 2020 veräußert. Der Buchwert ist im Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 1,8 Millionen enthalten (Vorjahr: EUR 0,0 Millionen).

Die Wertminderungen auf Forderungen gehen mit EUR –0,4 Millionen (Vorjahr: EUR –0,6 Millionen) im Wesentlichen auf Mieter von Hotels, die aufgrund der Pandemie entweder insolvent oder insolvenzgefährdet sind, zurück. Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen reduzieren sich in den ersten drei Monaten 2021 auf EUR 2,6 Millionen (Vorjahr: EUR 2,8 Millionen). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) liegt mit EUR 16,6 Millionen rund 28,8 % über dem Vorjahreswert von EUR 12,9 Millionen.

Das Finanzergebnis profitiert auch im ersten Quartal 2021 von den Effekten der in den Jahren 2019 und 2020 durchgeführten Refinanzierungsaktivitäten, wobei Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern gegenläufig wirken. Somit beläuft sich das Finanzergebnis in den ersten drei Monaten 2021 auf EUR –5,3 Millionen, nach EUR –4,9 Millionen in der Vorjahresperiode. Die Finanzaufwendungen selbst sinken von EUR –4,7 Millionen in den ersten drei Monaten 2020 um 7,4 % auf EUR 4,3 Millionen im Berichtszeitraum. Die Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter steigen auf EUR –1,1 Millionen (Vorjahr: EUR –0,4 Millionen). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung verbessert sich zum 31. März 2021 gegenüber dem Jahresende 2020 weiter um 2 Basispunkte auf nominal 1,69 % p. a.



BRIEF DES VORSTANDS 4

DEMIRE IM ÜBERBLICK 5

**KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT** 7

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 9

Chancen und Risiken 16

Nachtragsbericht 16

**KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS** 17

IMPRESSUM 36

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) steigt im Berichtszeitraum auf EUR 11,3 Millionen, nach EUR 8,0 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis der ersten drei Monate 2021 beträgt EUR 9,4 Millionen, nach EUR 6,8 Millionen im Vorjahreszeitraum.

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2020 – 31.03.2020	01.01.2021 – 31.03.2021	Veränderung	in %
Mieterträge	22.047	21.148	– 899	– 4,1
Erträge aus Nebenkostenumlagen	8.458	7.572	– 886	– 10,5
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 13.207	– 10.991	2.216	– 16,8
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	17.298	17.729	431	2,5
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	5.658	0	– 5.658	–
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	– 6.691	– 83	6.608	– 98,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	– 1.033	– 83	950	– 92,0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	1.845	1.845	–
Wertminderungen von Forderungen	– 610	– 388	222	– 36,4
Sonstige betriebliche Erträge	302	177	– 125	– 41,4
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	– 2.784	– 2.562	222	– 8,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 302	– 141	161	– 53,3
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	12.871	16.577	3.706	28,8
Finanzergebnis	– 4.891	– 5.266	– 375	7,7
Ergebnis vor Steuern	7.980	11.311	3.331	41,7
Laufende Ertragsteuern	– 795	– 496	299	– 37,6
Latente Steuern	– 341	– 1.406	– 1.065	> 100
Periodenergebnis	6.844	9.409	2.565	37,5
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	6.169	8.736	2.567	41,6
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,06	0,08	– 0,03	45,6
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.777	105.599	– 2.179	– 2,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,06	0,08	0,02	41,4
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	108.287	106.109	– 2.179	– 2,0



BRIEF DES VORSTANDS	4
DEMIRE IM ÜBERBLICK	5
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	7
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	9
Chancen und Risiken	16
Nachtragsbericht	16
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	17
IMPRESSUM	36

VERMÖGENSLAGE

Zum 31. März 2021 hat sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2020 um EUR 60,2 Millionen auf rund EUR 1.685,5 Millionen erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des Bestands an Zahlungsmitteln um EUR 53,6 Millionen im Zuge einer Darlehensaufnahme. Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt zum 31. März EUR 1.413,2 Millionen und ist gegenüber dem Wert zum 31. Dezember 2020 um EUR 13,1 Millionen gesunken. Das entspricht dem Buchwert eines Objekts, das nach der Unterzeichnung eines Verkaufsvertrags in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgliedert wurde. Die Aktivierung von Capex-Maßnahmen in Höhe von EUR 3,0 Millionen wirkt gegenläufig. Diese zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte steigen demzufolge um den Verkaufspreis nach der Unterzeichnung eines Verkaufsvertrags um EUR 18,0 Millionen auf EUR 49,0 Millionen, nach EUR 31,0 Millionen zum 31. Dezember 2020.

Das Konzerneigenkapital beträgt zum 31. März 2021 EUR 606,3 Millionen. Es stieg gegenüber dem 31. Dezember 2020 (EUR 589,0 Millionen) im Wesentlichen aufgrund des Periodenergebnisses. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 36,0% (31. Dezember 2020: 36,8%). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Konzernfremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Minderheitenanteile in Höhe von rund EUR 80,0 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 78,9 Millionen) allein aufgrund der Rechtsform der Fondsbeteiligungen der Fair Value REIT als Personengesellschaften gemäß IFRS als langfristige Schulden und nicht als Eigenkapital ausgewiesen werden. Das entsprechend angepasste Konzerneigenkapital summiert sich auf rund EUR 686,2 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 676,9 Millionen).

Die gesamten Finanzschulden betragen zum 31. März 2021 EUR 878,5 Millionen. Sie haben sich durch die Aufnahme eines Hypothekendarlehens sowie gegenläufig wirkende planmäßige Darlehenstilgung gegenüber dem 31. Dezember 2020 um EUR 48,7 Millionen erhöht.



BRIEF DES VORSTANDS 4

DEMIRE IM ÜBERBLICK 5

KONZERNZWISCHEN-
 LAGEBERICHT 7

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 9

Chancen und Risiken 16

Nachtragsbericht 16

KONZERN-
 ZWISCHENABSCHLUSS 17

IMPRESSUM 36

KONZERNBILANZ – AKTIVA

(ausgewählte Angaben in TEUR)	31.12.2020	31.03.2021	Veränderung	in %
VERMÖGENSWERTE				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.451.125	1.446.371	- 4.754	- 0,3
Summe kurzfristige Vermögenswerte	143.186	190.124	46.938	32,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	31.000	49.000	18.000	58,1
Summe Vermögenswerte	1.625.311	1.685.495	60.184	3,7

KONZERNBILANZ – PASSIVA

(ausgewählte Angaben in TEUR)	31.12.2020	31.03.2021	Veränderung	in %
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN				
EIGENKAPITAL				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	557.956	565.533	7.577	1,4
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	40.085	40.730	645	1,6
Summe Eigenkapital	598.041	606.263	8.222	1,4
SCHULDEN				
Summe langfristige Schulden	987.235	1.032.568	45.333	4,6
Summe kurzfristige Schulden	40.035	46.664	6.629	16,6
Summe Schulden	1.027.270	1.079.232	51.962	5,1
Summe Eigenkapital und Schulden	1.625.311	1.685.495	60.184	3,7



BRIEF DES VORSTANDS	4
DEMIRE IM ÜBERBLICK	5
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	7
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	9
Chancen und Risiken	16
Nachtragsbericht	16
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	17
IMPRESSUM	36

FINANZLAGE

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit beträgt in den ersten drei Monaten 2021 EUR 21,9 Millionen (Vorjahr: EUR 13,0 Millionen), die mit EUR 11,5 Millionen im Wesentlichen auf Forderungsausgleich durch die Bank im Berichtszeitraum zurückzuführen sind.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beläuft sich in der Berichtsperiode auf EUR –11,4 Millionen, nach EUR –6,4 Millionen im Vorjahr. Hierin enthalten ist eine Anzahlung für das Büroobjekt Cielo in Höhe von EUR 7,7 Millionen. Im Vorjahr sind ein Objekt angekauft und drei Objekte verkauft worden.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf EUR 43,1 Millionen, nach EUR –23,2 Millionen im Vorjahreszeitraum. In der Berichtsperiode sind Hypothekendarlehen über EUR 47,7 Millionen ausgezahlt und Tilgungen von EUR 2,0 Millionen geleistet worden. Außerdem wurden für EUR 1,2 Millionen eigene Aktien zurückgekauft. Im Vorjahr wurde ein Darlehen über EUR 21,9 Millionen planmäßig zurückgeführt.

Die Zahlungsmittel betragen am 31. März 2021 EUR 155,2 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 102,1 Millionen).

Funds From Operations (FFO)

Die Funds From Operations I (nach Steuern, vor Minderheiten) als wesentliche operative Leistungskennzahl steigen in den ersten drei Monaten 2021 um 12,0% auf EUR 10,8 Millionen, nach EUR 9,6 Millionen im Vorjahreszeitraum. Auf verwässerter Basis entspricht das einem FFO I je Aktie von EUR 0,10, nach EUR 0,09 in der Vorjahresperiode.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2020 – 31.03.2020	01.01.2021 – 31.03.2021	Veränderung
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	12.985	21.933	8.948
Cashflow aus Investitionstätigkeit	– 6.410	– 11.440	– 5.030
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	– 23.234	43.129	66.363
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	– 16.659	53.622	70.281
Zahlungsmittel am Ende der Periode	85.479	155.243	69.764



BRIEF DES VORSTANDS 4

DEMIRE IM ÜBERBLICK 5

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 7

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 9

Chancen und Risiken 16

Nachtragsbericht 16

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 17

IMPRESSUM 36

FFO-BERECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2020 – 31.03.2020	01.01.2021 – 31.03.2021	Veränderung	in %
Ergebnis vor Steuern	7.981	11.311	3.330	41,7
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	413	1.137	724	> 100
Ergebnis vor Steuern (EBT)	8.394	12.448	4.054	48,3
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1.033	83	– 950	– 92,0
± Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	– 1.845	– 1.845	–
± Sonstige Bereinigungen*	996	490	– 506	– 50,8
FFO I vor Steuern	10.422	11.175	753	7,2
± (Laufende) Ertragsteuern	– 795	– 398	397	– 50,0
FFO I nach Steuern	9.627	10.778	1.151	12,0
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	8.537	9.058	521	6,1
davon nicht beherrschende Anteilseigner	1.090	1.720	630	57,8
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften/Immobilien (nach Steuern)	– 1.033	– 83	950	– 92,0
FFO II nach Steuern	7.800	10.695	2.895	37,1
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	6.314	8.971	2.657	42,1
davon nicht beherrschende Anteilseigner	1.486	1.724	238	16,1
FFO I nach Steuern und Minderheiten				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,08	0,09	0,01	8,3
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.777	105.599	– 2.178	– 2,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,08	0,09	0,01	8,3
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	108.287	106.109	– 2.178	– 2,0
FFO II nach Steuern und Minderheiten				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,06	0,08	0,02	33,3
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.777	105.599	– 2.178	– 2,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,06	0,08	0,02	33,3
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	108.287	106.109	– 2.178	– 2,0

* Sonstige Bereinigungen beinhalten:

- Einmalige Refinanzierungskosten und Effektivzinsen (EUR 0,6 Millionen, Vorjahr: EUR 0,7 Millionen)
- Einmalige Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten (EUR 0,1 Millionen, Vorjahr: EUR 0,2 Millionen)
- Einmalige Verwaltungskosten (EUR – 0,2 Millionen, Vorjahr: EUR 0,2 Millionen)
- Periodenfremde Aufwendungen/Erträge (EUR 0,0 Millionen, Vorjahr: EUR – 0,1 Millionen)



BRIEF DES VORSTANDS	4
DEMIRE IM ÜBERBLICK	5
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	7
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	9
Chancen und Risiken	16
Nachtragsbericht	16

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	17
IMPRESSUM	36

Nettovermögenswert (Net Asset Value [NAV])

Der unverwässerte Net Asset Value steigt im Wesentlichen durch das positive Periodenergebnis von EUR 558,0 Millionen zum 31. Dezember 2020 auf EUR 565,5 Millionen zum 31. März 2021. Je Aktie auf unverwässerter Basis und unter Berücksichtigung der im Juli 2020 und im Januar 2021 zurückgekauften Aktien beläuft sich der NAV zum Stichtag auf EUR 6,01 je Aktie (31. Dezember 2020: EUR 5,91 je Aktie).

NET ASSET VALUE (NAV)

in TEUR	31.12.2020	31.03.2021	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	557.956	565.532	7.576	1,4
Latente Steuern	72.122	73.527	1.406	1,9
Firmenwert aus latenten Steuern	- 4.738	- 4.738	0	0,0
NAV (unverwässert)	625.340	634.321	8.982	1,4
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.772	105.513	- 260	- 0,2
NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	5,91	6,01	0,10	1,7
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0,000	0,0
NAV (verwässert)	625.850	634.831	8.982	1,4
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.282	106.023	- 260	- 0,2
NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	5,89	5,99	0,10	1,7

NETTO-VERSCHULDUNGSGRAD

Der Verschuldungsgrad des DEMIRE-Konzerns (Loan-to-Value) ist definiert als Verhältnis der Nettofinanzschulden zum Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien. Der Netto-Verschuldungsgrad (Net-Loan-to-Value) sinkt gegenüber dem Jahresende 2020 (50,0 %) zum 31. März 2021 auf 49,5 %.

	
BRIEF DES VORSTANDS	4
DEMIRE IM ÜBERBLICK	5
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	7
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	9
Chancen und Risiken	16
Nachtragsbericht	16
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	17
IMPRESSUM	36

NET-LOAN-TO-VALUE (NET-LTV)

in TEUR	31.12.2020	31.03.2021
Finanzschulden	829.712	878.460
Zahlungsmittel	101.620	155.243
Nettoverschuldung	728.092	723.217
Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	1.457.291	1.462.155
Net-LTV in %	50,0	49,5

Covenants der Unternehmensanleihe 19/24

Im Zuge der Emission der Unternehmensanleihe 19/24 hat sich die DEMIRE verpflichtet, verschiedene Covenants einzuhalten und regelmäßig darüber zu berichten. Die Definition der zu berichtenden Covenants ist im Emissionsprospekt der Anleihe 19/24 aufgeführt.

ANLEIHE-COVENANTS 31.03.2021

	NET-LTV	NET- SECURED LTV	ICR
Covenant	max. 60%	max. 40%	min. 1,75*
Wert	48,7%	8,2%	3,89

* Ab 31. März 2021: min. 2,00

Zum 31. März 2021 hat die DEMIRE alle Covenants der Anleihe 19/24 eingehalten. Zudem gehen die Planungen für das Jahr 2021 und darüber hinaus davon aus, dass die Covenants auch zukünftig jederzeit eingehalten werden können.

Chancen und Risiken

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im [⌚ Konzernabschluss](#) zum 31. Dezember 2020 erfolgten Angaben verwiesen. In den ersten drei Monaten 2021 haben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikostruktur des Konzerns ergeben.

Die Risiken werden fortlaufend und in einem strukturierten Prozess überprüft, unternehmensgefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht zu erkennen.

Nachtragsbericht

Nach dem Stichtag traten keine berichtspflichtigen Ereignisse ein.

Frankfurt am Main, 12. Mai 2021

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG


Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)


Tim Brückner
(Finanzvorstand)

DRESDEN

1,69

EUR MRD. BILANZSUMME

KONZERN- ZWISCHEN- ABSCHLUSS

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	18
Konzerngesamtergebnisrechnung	19
Konzernbilanz	20
Konzernkapitalflussrechnung	22
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	24
Konzernanhang	26



BRIEF DES VORSTANDS 4

DEMIRE IM ÜBERBLICK 5

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 7

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 17

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 18

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 19

Konzernbilanz 20

Konzernkapitalflussrechnung 22

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 24

Konzernanhang 26

IMPRESSUM 36

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2021

in TEUR	TZ.	01.01.2020 – 31.03.2020	01.01.2021 – 31.03.2021
Mieterträge		22.047	21.148
Erträge aus Nebenkostenumlagen		8.458	7.572
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen		– 13.207	– 10.991
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien		17.298	17.729
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		5.658	0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		– 6.691	– 83
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		– 1.033	– 83
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	1.845
Wertminderungen von Forderungen		– 610	– 388
Sonstige betriebliche Erträge		302	177
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		– 2.784	– 2.562
Sonstige betriebliche Aufwendungen		– 302	– 141
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	D 1	12.872	16.577
Finanzerträge		208	209
Finanzaufwendungen		– 4.686	– 4.338
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		– 413	– 1.137
Finanzergebnis	D 2	– 4.891	– 5.266
Ergebnis vor Steuern		7.981	11.311
Laufende Ertragsteuern		– 795	– 496
Latente Steuern		– 341	– 1.406
Periodenergebnis		6.844	9.409
Davon entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteilseigner		676	673
Anteilseigner des Mutterunternehmens		6.169	8.736
Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie	D 3	0,06	0,08



BRIEF DES VORSTANDS 4

DEMIRE IM ÜBERBLICK 5

**KONZERNZWISCHEN-
 LAGEBERICHT** 7

**KONZERN-
 ZWISCHENABSCHLUSS** 17

Konzerngewinn- und
 -verlustrechnung 18

**Konzerngesamt-
 ergebnisrechnung** 19

Konzernbilanz 20

Konzernkapitalflussrechnung 22

Konzerneigenkapital-
 veränderungsrechnung 24

Konzernanhang 26

IMPRESSUM 36

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2021

in TEUR	01.01.2020 – 31.03.2020	01.01.2021 – 31.03.2021
Periodenergebnis	6.844	9.409
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	6.844	9.409
Davon entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteilseigner	676	673
Anteilseigner des Mutterunternehmens	6.169	8.736

	
BRIEF DES VORSTANDS	4
DEMIRE IM ÜBERBLICK	5
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	7
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	17
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	18
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	19
Konzernbilanz	20
Konzernkapitalflussrechnung	22
Konzernerneigenkapital- veränderungsrechnung	24
Konzernanhang	26
IMPRESSUM	36

KONZERNBILANZ

zum 31. März 2021

AKTIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2020	31.03.2021
VERMÖGENSWERTE			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte		6.880	6.880
Sachanlagen		303	310
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1	1.426.291	1.413.155
Sonstige Vermögenswerte		17.651	26.026
Summe langfristige Vermögenswerte		1.451.125	1.446.371
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		7.346	9.207
Sonstige Forderungen		26.730	18.246
Steuererstattungsansprüche		7.490	7.428
Zahlungsmittel		101.620	155.243
Summe kurzfristige Vermögenswerte		143.186	190.124
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		31.000	49.000
SUMME VERMÖGENSWERTE		1.625.311	1.685.495



BRIEF DES VORSTANDS 4

DEMIRE IM ÜBERBLICK 5

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 7

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 17

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 18

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 19

Konzernbilanz 20

Konzernkapitalflussrechnung 22

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 24

Konzernanhang 26

IMPRESSUM 36

KONZERNBILANZ

zum 31. März 2021

PASSIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2020	31.03.2021
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		105.772	105.513
Rücklagen		452.184	460.020
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		557.956	565.533
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		40.085	40.730
Summe Eigenkapital		598.041	606.263
SCHULDEN			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden		72.122	73.527
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		78.881	79.952
Finanzschulden	E 3	817.342	860.452
Leasingverbindlichkeiten		18.355	18.175
Sonstige Verbindlichkeiten		535	462
Summe langfristige Schulden		987.235	1.032.568
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen		2.995	2.836
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		10.681	7.837
Sonstige Verbindlichkeiten		9.558	12.905
Steuerschulden		4.060	4.591
Finanzschulden	E 3	12.370	18.008
Leasingverbindlichkeiten		371	487
Summe kurzfristige Schulden		40.035	46.664
Summe Schulden		1.027.270	1.079.232
SUMME SCHULDEN UND EIGENKAPITAL		1.625.311	1.685.495

	
BRIEF DES VORSTANDS	4
DEMIRE IM ÜBERBLICK	5
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	7
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	17
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	18
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	19
Konzernbilanz	20
Konzernkapitalflussrechnung	22
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	24
Konzernanhang	26
IMPRESSUM	36

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2021

in TEUR	01.01.2020 – 31.03.2020	01.01.2021 – 31.03.2021
Konzernergebnis vor Steuern	7.981	11.311
Finanzaufwendungen	4.686	4.338
Finanzerträge	– 208	– 209
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	413	1.137
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	– 4.176	– 2.249
Veränderung von sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	– 2.551	8.366
Veränderung der Rückstellungen	59	– 159
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	5.231	624
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	– 1.845
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	1.033	83
Ertragsteuerzahlungen	– 97	– 27
Veränderung der Rücklagen	0	19
Abschreibungen und Wertminderungen	657	508
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	– 43	36
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	12.985	21.933
Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen	– 52.412	– 3.641
Auszahlungen für Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen abzüglich erworbener Nettzahlungsmittel	– 65	0
Auszahlungen für Investitionen in at equity bilanzierte Unternehmen	0	– 7.716
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	46.067	– 83
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	– 6.410	– 11.440



BRIEF DES VORSTANDS 4

DEMIRE IM ÜBERBLICK 5

**KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT** 7

**KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS** 17

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 18

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 19

Konzernbilanz 20

Konzernkapitalflussrechnung 22

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 24

Konzernanhang 26

IMPRESSUM 36

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2021

	01.01.2020 – 31.03.2020	01.01.2021 – 31.03.2021
in TEUR		
Auszahlungen für Kosten der Fremdkapitalbeschaffung	0	– 450
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	0	47.700
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	– 1.301	– 945
Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen	– 25	– 43
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	– 21.908	– 1.955
Rückkauf eigener Aktien	0	– 1.178
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	– 23.234	43.129
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	– 16.659	53.622
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	102.139	101.620
Zahlungsmittel am Ende der Periode	85.479	155.243



BRIEF DES VORSTANDS 4

DEMIRE IM ÜBERBLICK 5

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 7

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 17

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 18

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 19

Konzernbilanz 20

Konzernkapitalflussrechnung 22

**Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 24**

Konzernanhang 26

IMPRESSUM 36

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2021

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen		Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	SUMME EIGENKAPITAL
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		
01.01.2021	105.772	88.404	363.780	557.956	40.085	598.041
Periodenergebnis	0	0	8.736	8.736	673	9.409
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	8.736	8.736	673	9.409
Aktienoptionsplan	0	0	0	0	0	0
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	0	0	0	0
Aufstockung von Anteilen an Tochterunternehmen	0	0	0	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	-260	-919	0	-1.179	0	-1.179
Sonstige Veränderungen	0	0	19	19	-29	-10
31.03.2021	105.513	87.485	372.535	565.533	40.730	606.263



BRIEF DES VORSTANDS 4

DEMIRE IM ÜBERBLICK 5

KONZERNZWISCHEN-
 LAGEBERICHT 7

KONZERN-
 ZWISCHENABSCHLUSS 17

Konzerngewinn- und
 -verlustrechnung 18

Konzerngesamt-
 ergebnisrechnung 19

Konzernbilanz 20

Konzernkapitalflussrechnung 22

**Konzerneigenkapital-
 veränderungsrechnung 24**

Konzernanhang 26

IMPRESSUM 36

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2020

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen		Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	SUMME EIGENKAPITAL
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis				
01.01.2020	107.777	129.852	375.722	613.351	47.431	660.783	
Periodenergebnis	0	0	6.169	6.169	676	6.844	
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	
Gesamtergebnis	0	0	6.169	6.169	676	6.844	
Aktienoptionsplan	0	0	0	0	0	0	
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	0	0	0	0	
Aufstockung von Anteilen an Tochterunternehmen	0	0	0	0	0	0	
Sonstige Veränderungen	0	0	-456	-456	-102	-558	
31.03.2020	107.777	129.852	381.435	619.064	48.006	667.069	

	
	
BRIEF DES VORSTANDS	4
DEMIRE IM ÜBERBLICK	5
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	7
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	17
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	18
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	19
Konzernbilanz	20
Konzernkapitalflussrechnung	22
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	24
Konzernanhang	26
IMPRESSUM	36

KONZERNANHANG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2021

A. Allgemeine Angaben

1. Grundlagen der Aufstellung

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (im Folgenden kurz „DEMIRE AG“) ist am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, unter der Nummer HRB 89041 in das Handelsregister eingetragen. Der Geschäftssitz der Gesellschaft befindet sich in Frankfurt am Main, die Geschäftsanschrift ist Robert-Bosch-Straße 11 in Langen, Deutschland.

Die Aktien der Gesellschaft notieren im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Gegenstand dieses verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses zum 31. März 2021 sind die DEMIRE AG und ihre Tochterunternehmen (im Folgenden kurz „DEMIRE“).

Investitionen in Immobilien bzw. Immobilienprojekte durch die DEMIRE AG selbst wurden bis dato nicht getätigt. Die Investitionen werden grundsätzlich über Objektgesellschaften abgewickelt. Die Beteiligungen an diesen Objektgesellschaften werden von der DEMIRE AG unmittelbar oder mittelbar (über Zwischenholdings) gehalten. Die DEMIRE konzentriert sich auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und ist dort als Investor und Bestandshalter tätig. Entsprechend betreibt die DEMIRE die Akquisition, die Verwaltung und die Vermietung von Gewerbeimmobilien. Wertsteigerungen sollen durch ein aktives Immobilienmanagement erreicht werden. Dazu kann auch der gezielte Verkauf von Objekten gehören, sollten sie nicht mehr zum Geschäftsmodell passen oder sollte ihr Wertsteigerungspotenzial ausgeschöpft sein.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2021 wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ (im Folgenden kurz „IAS 34“) aufgestellt. Der vorliegende Bericht wurde keiner Prüfung unterzogen und enthält deshalb keinen Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG wurde unter Anwendung von § 315e HGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Alle für das Geschäftsjahr 2021 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) – vormals International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC) – wurden berücksichtigt. Überdies wurden alle über die Regelungen des IASB hinausgehenden deutschen gesetzlichen Angabe- und Erläuterungspflichten erfüllt.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss soll gemäß IAS 34 eine Aktualisierung des letzten Abschlusses eines Geschäftsjahres darstellen und enthält daher nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben, sondern konzentriert sich auf neue Tätigkeiten, Ereignisse und Umstände und wiederholt nicht bereits berichtete Informationen. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG zum 31. März 2021 ist somit stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2020 aufgestellten [🔗 Konzernabschluss](#) zu betrachten.

Die Darstellungswährung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses der DEMIRE AG ist der Euro (EUR). Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Aus rechentechnischen Gründen können in den in diesem Abschluss dargestellten Informationen Rundungsdifferenzen in Höhe von einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten. Die Konzerngewinn- und -verlustrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren erstellt.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG wurde mit Beschluss des Vorstands vom 12. Mai 2021 zur Veröffentlichung freigegeben.

	
BRIEF DES VORSTANDS	4
DEMIRE IM ÜBERBLICK	5
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	7
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	17
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	18
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	19
Konzernbilanz	20
Konzernkapitalflussrechnung	22
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	24
Konzernanhang	26
IMPRESSUM	36

B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

Im ersten Quartal 2021 gab es keine Veränderungen des Konsolidierungskreises.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die in dem vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020. Im Vergleich zum  **Konzernabschluss** zum 31. Dezember 2020 ergaben sich keine materiellen Schätzungsänderungen.

Die erstmalig anzuwendenden Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 und Änderungen an IFRS 4 haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE.

D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

1. Ergebnis vor Zinsen und Steuern

in TEUR	01.01.2020 – 31.03.2020	01.01.2021 – 31.03.2021
Nettomieten	22.047	21.148
Erträge aus Nebenkostenumlagen	8.458	7.572
Erträge aus der Vermietung von Immobilien	30.506	28.720
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 9.602	– 9.647
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 3.605	– 1.344
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 13.207	– 10.991
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	17.298	17.729



BRIEF DES VORSTANDS 4

Die Erträge aus der Vermietung in der Zwischenberichtsperiode resultierten ausschließlich aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien und sind frei von saisonalen Einflüssen.

DEMIRE IM ÜBERBLICK 5

**KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT** 7

Der Anstieg des Ergebnisses aus der Vermietung von Immobilien auf TEUR 17.729 (1. Quartal 2020: TEUR 17.298) resultiert aus einem Rückgang der nicht umlagefähigen betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen, welcher auch den Rückgang der Erträge aus der Vermietung von Immobilien überkompensiert.

**KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS** 17

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 18

Der Rückgang der Erträge aus der Vermietung von Immobilien ist insbesondere auf den Abgang der im Geschäftsjahr 2020 verkauften Immobilien zurückzuführen.

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 19

Des Weiteren hatte ein Mieter für Handelsimmobilien, aufgrund von vertraglichen Regelungen bezüglich Mietzahlungsverpflichtungen während einer pandemiebedingten Lockdown-Phase, für die Dauer der Schließung im ersten Quartal 2021 eine um TEUR 258 reduzierte Mietzahlungsverpflichtung.

Konzernbilanz 20

Konzernkapitalflussrechnung 22

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 24

Konzernanhang 26

Der Rückgang der betrieblichen Aufwendungen ist insbesondere auf geringere Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 487 (1. Quartal 2020: TEUR 1.807) sowie geringere nicht aktivierte Aufwendungen für Mieterausbauten in Höhe von TEUR 52 (1. Quartal 2020: TEUR 1.126) zurückzuführen.

IMPRESSUM 36

Von den betrieblichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von TEUR 9.647 (1. Quartal 2020: TEUR 9.602) grundsätzlich umlagefähig und kann an Mieter weiterbelastet werden.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien beträgt zum 31. März 2021 TEUR –83 (1. Quartal 2020: TEUR –1.033) und ist auf Veräußerungskosten zurückzuführen.

Das negative Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in der Vergleichsperiode resultierte insbesondere aus Veräußerungsaufwendungen, welche im Rahmen des Verkaufs der Immobilie in Eisenhüttenstadt im ersten Quartal 2020 in Höhe von TEUR 823 entstanden sind.

Zum Stichtag 31. März 2021 erfolgte, wie auch in der Vergleichsperiode, keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Bei dem Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 1.845 (1. Quartal 2020: TEUR 0) handelt es sich um die Wertänderung einer Immobilie in Ansbach, welche in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte umgliedert wurde.

Die Wertminderungen von Forderungen betragen in der Berichtsperiode TEUR 388 (1. Quartal 2020: TEUR 610). TEUR 322 hiervon betreffen Mieter von Hotels, welche aufgrund der Pandemie entweder insolvent oder insolvenzgefährdet sind. Im ersten Quartal 2020 betrafen die Wertminderungen im Wesentlichen zwei Mieter von Handelsimmobilien, die ein sogenanntes Schutzschirmverfahren bzw. ein Insolvenzverfahren durchliefen.





BRIEF DES VORSTANDS 4

DEMIRE IM ÜBERBLICK 5

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 7

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 17

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 18

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 19

Konzernbilanz 20

Konzernkapitalflussrechnung 22

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 24

Konzernanhang 26

IMPRESSUM 36

2. Finanzergebnis

in TEUR	01.01.2020 – 31.03.2020	01.01.2021 – 31.03.2021
Finanzerträge	208	209
Finanzaufwendungen	– 4.686	– 4.338
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	– 413	– 1.137
Finanzergebnis	– 4.891	– 5.266

Die rückläufigen Finanzaufwendungen sind im Wesentlichen auf niedrigere Zinsen infolge von Refinanzierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2020 zurückzuführen.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR 1.137 (1. Quartal 2020: TEUR 413) betreffen Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, welche gemäß IAS 32 als Fremdkapital ausgewiesen sind. Der Anstieg zu der Vergleichsperiode resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Veräußerungsaufwendungen und Instandhaltungsaufwendungen dieser Tochtergesellschaften.

3. Ergebnis je Aktie

	01.01.2020 – 31.03.2020	01.01.2021 – 31.03.2021
Periodenergebnis (in TEUR)	6.844	9.409
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	6.169	8.736
Anzahl der Aktien (in Tsd.)		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	107.777	105.513
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	107.777	105.599
Auswirkungen der Wandlungen von Wandschuldverschreibungen sowie dem Bezug aus dem Aktienoptionsprogramm 2015	510	510
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	108.287	106.109
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,06	0,08
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,06	0,08

Im ersten Quartal 2021 hat die DEMIRE AG 259.729 Aktien zu einem Preis von EUR 4,39 je Aktie zurückerworben (siehe [Kapitel E 2](#)).

Zum 31. März 2021 hat die Gesellschaft potenzielle Stammaktien aus dem Aktienoptionsprogramm 2015 ausstehend, die die Inhaber zum Bezug von 510.000 Aktien berechtigen.



BRIEF DES VORSTANDS 4

DEMIRE IM ÜBERBLICK 5

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 7

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 17

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 18

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 19

Konzernbilanz 20

Konzernkapitalflussrechnung 22

Konzernerneigenkapital-
veränderungsrechnung 24

Konzernanhang 26

Konzernanhang 26

IMPRESSUM 36

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet und haben sich in der Zwischenberichtsperiode wie folgt entwickelt:

in TEUR	Büro	Handel	Logistik	Sonstiges	2021
Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn	902.811	376.511	76.000	70.970	1.426.291
Zugänge Immobilien	2.645	232	142	0	3.019
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	- 16.155	0	0	0	- 16.155
Zeitwert per Geschäftsjahresende	889.301	376.743	76.142	70.970	1.413.155

Die Zugänge in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Wesentlichen Aktivierungen laufender Investitionen.

Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte in Höhe von TEUR 16.155 betrifft eine Gewerbeimmobilie in Ansbach.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie gemäß IFRS 13 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Die DEMIRE ermittelt die beizulegenden Zeitwerte im Rahmen der IAS-40-Bilanzierung. Zum Stichtag 31. März 2021 erfolgte keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.



BRIEF DES VORSTANDS 4

DEMIRE IM ÜBERBLICK 5

**KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT** 7

**KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS** 17

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 18

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 19

Konzernbilanz 20

Konzernkapitalflussrechnung 22

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 24

Konzernanhang 26

IMPRESSUM 36

2. Eigenkapital

Am 8. Dezember 2020 hat die Gesellschaft angekündigt, im Zuge eines weiteren öffentlichen Aktienrückkaufangebots insgesamt 1.000.000 Aktien zu einem Preis von EUR 4,39 je Aktie zurückkaufen zu wollen. Bis zum Ablauf der Annahmefrist am 4. Januar 2021 hat die DEMIRE AG insgesamt 259.729 Aktien zu einem Kaufpreis von TEUR 1.140 zurückerworben. Die hierauf entfallenden Transaktionskosten in Höhe von TEUR 38 werden unter den Kapitalrücklagen ausgewiesen. Hieraus resultierte eine Veränderung des Bestands an eigenen Anteilen zum 31. März 2021 auf insgesamt 2.264.728 Stück (31. Dezember 2020: 2.004.999 Stück). Das gezeichnete Kapital beträgt TEUR 107.777 (31. Dezember 2020: TEUR 107.777), nach Abzug eigener Anteile TEUR 105.513 (31. Dezember 2020: TEUR 105.772).

3. Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN

in TEUR	31.12.2020	31.03.2021
Unternehmensanleihe 2019/2024	592.005	592.510
Sonstige Finanzschulden	237.708	285.950
Gesamt	829.712	878.460

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden:

FINANZSCHULDEN

in TEUR	31.12.2020	31.03.2021
Unternehmensanleihe 2019/2024	600.000	600.000
Sonstige Finanzschulden	238.770	287.429
Gesamt	838.770	887.429

Die Abweichung der Buchwerte der Finanzschulden von den Nominalwerten ist auf die Folgebewertung der Finanzschulden zu den fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode gemäß IFRS 9 zurückzuführen.

Alle Finanzschulden des Konzerns sind fix verzinst. Der Nominalzins der Unternehmensanleihe 2019/2024 beträgt 1,875 % p. a. Die sonstigen Finanzschulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten zu einem gewichteten durchschnittlichen Nominalzins von 1,31 % p. a. zum 31. März 2021 (31. Dezember 2020: 1,31 % p. a.). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung über alle Finanzschulden betrug zum 31. März 2021 1,69 % p. a. (31. Dezember 2020: 1,71 % p. a.).

Die Veränderung der sonstigen Finanzschulden in der Zwischenberichtsperiode ist neben der laufenden Tilgung insbesondere auf die Neuaufnahme eines Darlehens im Volumen von TEUR 45.000 zurückzuführen.



BRIEF DES VORSTANDS 4

DEMIRE IM ÜBERBLICK 5

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 7

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 17

Konzerngewinn- und

-verlustrechnung 18

Konzerngesamt-

ergebnisrechnung 19

Konzernbilanz 20

Konzernkapitalflussrechnung 22

Konzerneigenkapital-

veränderungsrechnung 24

Konzernanhang 26

IMPRESSUM 36

F. Verkürzte Konzern-Segmentberichterstattung

01.01.2021 – 31.03.2021

in TEUR	Bestands-portfolio	Fair Value REIT	Zentralbereich/ Sonstiges	Konzern
Umsatzerlöse gesamt	22.686	6.033	0	28.720
Segmenterlöse	24.636	6.095	11	30.742
Segmentaufwendungen	-9.429	-2.989	-1.747	-14.165
EBIT	15.207	3.106	-1.736	16.577
Periodenergebnis	10.298	1.133	-2.021	9.409
SEGMENTVERMÖGEN 31.03.2021	1.249.213	334.078	102.204	1.685.495
Davon Steueransprüche	3.398	0	4.029	7.428
Davon Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	2.647	372	0	3.019
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	49.000	0	0	49.000
SEGMENTSCHULDEN 31.03.2021	884.629	185.663	8.940	1.079.232
Davon langfristige Finanzschulden	782.363	78.090	0	860.452
Davon Leasingverbindlichkeiten	18.626	0	36	18.662
Davon kurzfristige Finanzschulden	15.302	2.705	0	18.008
Davon Steuerschulden	2.059	0	2.532	4.591

01.01.2020 – 31.03.2020

in TEUR	Bestands-portfolio	Fair Value REIT	Zentralbereich/ Sonstiges	Konzern
Umsatzerlöse gesamt	28.398	7.766	0	36.164
Segmenterlöse	28.640	7.811	15	36.465
Segmentaufwendungen	-16.072	-5.634	-1.887	-23.593
EBIT	12.568	2.177	-1.873	12.872
Periodenergebnis	8.125	1.138	-2.418	6.844
SEGMENTVERMÖGEN 31.03.2020	1.223.493	328.550	73.268	1.625.311
Davon Steueransprüche	3.410	0	4.080	7.490
Davon Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	55.799	649	0	56.448
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	31.000	0	0	31.000
SEGMENTSCHULDEN 31.03.2020	836.652	181.806	8.812	1.027.270
Davon langfristige Finanzschulden	741.489	75.853	0	817.342
Davon Leasingverbindlichkeiten	18.715	0	10	18.726
Davon kurzfristige Finanzschulden	9.659	2.711	0	12.370
Davon Steuerschulden	2.059	0	2.001	4.060



BRIEF DES VORSTANDS	4
DEMIRE IM ÜBERBLICK	5
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	7
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	17
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	18
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	19
Konzernbilanz	20
Konzernkapitalflussrechnung	22
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	24
Konzernanhang	26
IMPRESSUM	36

Die Segmentierung der Abschlussdaten erfolgt gemäß IFRS 8 entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern. Die dargestellten Segmentinformationen repräsentieren die an den Vorstand zu berichtenden Informationen.

Der DEMIRE-Konzern besteht aus den beiden berichtspflichtigen Geschäftssegmenten „Bestandsportfolio“ und „Fair Value REIT“.

Mit einem Kunden im Segment „Bestandsportfolio“ wurden Umsatzerlöse von über 10% der Gesamtumsätze erzielt. Diese betragen in der Berichtsperiode insgesamt TEUR 3.611 (1. Quartal 2020: TEUR 5.464).

G. Sonstige Angaben

1. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2020 gemachten Angaben bei den nahestehenden Unternehmen bzw. Personen hat sich eine Ergänzung ergeben. Im ersten Quartal 2021 ist eine Ankaufsgesellschaft gegründet worden, an der der Vorsitzende des Aufsichtsrats einen Minderheitsanteil hält. Zum Stichtag hat diese Gesellschaft noch keinen Immobilienkauf abgeschlossen, aber einen Ankaufsvertrag unterzeichnet. Dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats sind im Berichtszeitraum keine Vermögenswerte zu- oder abgeflossen. Darüber hinaus haben mit Ausnahme der in [Abschnitt G.5](#) genannten Vergütung an den Vorstand im Berichtszeitraum keine Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern in Schlüsselpositionen des Unternehmens stattgefunden.

2. Finanzinstrumente

Bei den folgenden Finanzinstrumenten, bewertet zu Anschaffungskosten oder fortgeführten Anschaffungskosten, entsprechen die Buchwerte nicht ihrem beizulegenden Zeitwert:

in TEUR	31.12.2020		31.03.2021	
	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value	Buchwert nach IFRS 9	FAIR VALUE
Anleihen	592.005	588.174	592.510	581.508
Sonstige Finanzschulden	237.708	241.400	285.950	289.591

☰

BRIEF DES VORSTANDS	4
DEMIRE IM ÜBERBLICK	5
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	7
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	17
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	18
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	19
Konzernbilanz	20
Konzernkapitalflussrechnung	22
Konzernerigenkapital- veränderungsrechnung	24
Konzernanhang	26
IMPRESSUM	36

3. Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im [☞ Konzernabschluss](#) zum 31. Dezember 2020 erfolgten Angaben verwiesen. Im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2021 ergaben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikostruktur des Konzerns. Bezüglich des Mietausfallrisikos muss in Abhängigkeit von Dauer und Ausmaß der Pandemie damit gerechnet werden, dass einige der Mieter infolge von Insolvenzen ihren Zahlungsverpflichtungen ganz oder teilweise nicht nachkommen können. Folglich könnte es im laufenden Geschäftsjahr zu höheren Forderungsausfällen kommen.

Zur allgemeinen Risikodarstellung wird auf den [☞ Risiko- und Chancenbericht](#) verwiesen.

4. Sonstige Erläuterungen

Aus Kaufverträgen für Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften liegen zum Stichtag finanzielle Verpflichtungen über TEUR 77.300 vor, die noch nicht fällig sind.

Vertragliche Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Verpflichtungen für Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 31. März 2021 insgesamt in Höhe von TEUR 22.363 (1. Quartal 2020: TEUR 24.005). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Um- und Ausbaumaßnahmen beläuft sich zum Zwischenberichtsstichtag auf TEUR 6.319 (1. Quartal 2020: TEUR 5.680).

Zum 31. März 2021 stehen nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 11.000 (31. Dezember 2020: TEUR 5.000) zur Verfügung.

5. Organe und Mitarbeiter

Gemäß der Satzung der DEMIRE AG leitet der Vorstand die Geschäfte in eigener Verantwortung.

Mitglieder des Vorstands waren in der Zwischenberichtsperiode bzw. Vergleichsperiode:

Herr Ingo Hartlief (Vorstandsvorsitzender seit 20. Dezember 2018)

Herr Tim Brückner (Finanzvorstand seit 1. Februar 2019)

Für die Zwischenberichtsperiode wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 83 (1. Quartal 2020: TEUR 90), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 175 (1. Quartal 2020: TEUR 156) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 38 (1. Quartal 2020: TEUR 41) erfasst. Den Vorstandsmitgliedern wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Vorstandsmitglieder eingegangen.

6. Ereignisse nach dem Zwischenberichtsstichtag 31. März 2021

Nach dem Zwischenberichtsstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE von besonderer Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, 12. Mai 2021


Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)


Tim Brückner
(Finanzvorstand)



BRIEF DES VORSTANDS 4

DEMIRE IM ÜBERBLICK 5

**KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT** 7

**KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS** 17

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 18

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 19

Konzernbilanz 20

Konzernkapitalflussrechnung 22

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 24

Konzernanhang 26

IMPRESSUM 36

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Als Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG versichern wir nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich der Geschäftsergebnisse und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Frankfurt am Main, 12. Mai 2021

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)



BRIEF DES VORSTANDS	4
DEMIRE IM ÜBERBLICK	5
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	7
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	17
IMPRESSUM	36

IMPRESSUM

UNTERNEHMENSKONTAKT

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Robert-Bosch-Straße 11
D-63225 Langen
T + 49 (0) 6103 – 372 49 – 0
F + 49 (0) 6103 – 372 49 – 11
ir@demire.ag
www.demire.ag



HERAUSGEBER

Der Vorstand der
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur, Hamburg

Datum der Herausgabe
12. Mai 2021